SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2490205 - SP(2023/0390462-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CRUZ GARCIA SARRION
ADVOGADOS	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
		RAFAEL DE PAULA EDUARDO FABER - DEFENSOR PÚBLICO
AGRAVADO	:	MONICA GARCEZ MIRANDA
ADVOGADO	:	ELAINE CRISTINA ALVES FERREIRA - SP212530
AGRAVADO	:	GUILHERME MIRANDA DA SILVA
AGRAVADO	:	BIANCA MIRANDA DA SILVA
ADVOGADOS	:	ELAINE CRISTINA ALVES FERREIRA - SP212530
		LEANDRO BERNARDINO SEQUEIRA - SP324437
INTERES.	:	RICARDO SOUZA DA SILVA

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FINANCIADO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto com fundamento na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, objetando-se decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação de obrigação de fazer, julgou extinto o processo sem resolução de mérito, sob o fundamento de impossibilidade jurídica do pedido, considerando o imóvel como "*extra-commercium*" devido à cláusula de inalienabilidade.

2. Embargos de declaração opostos pelo recorrente foram rejeitados, sob o argumento de ausência de omissões ou obscuridades e de que os embargos não poderiam importar reexame da matéria.

3. O recorrente alegou negativa de prestação jurisdicional por omissão no enfrentamento de argumentos essenciais, além de violação a dispositivos legais que permitiriam a transferência de contratos do Sistema Financeiro da Habitação, a função social do contrato, a boa-fé objetiva e a vedação ao enriquecimento sem causa.

4. A questão em discussão consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem ao não apreciar argumentos essenciais apresentados pelo recorrente, relacionados à aplicação de normas que permitiriam a transferência de financiamento de imóvel no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, à função social do contrato, à boa-fé objetiva e à vedação ao enriquecimento sem causa.

5. O Tribunal de origem incidiu em omissões sobre tópicos relevantes da demanda, não apreciando as alegações de aplicação das normas legais invocadas pela recorrente, o que caracteriza negativa de prestação jurisdicional.

6. A decisão recorrida não enfrentou os argumentos essenciais apresentados pela recorrente, violando os artigos 1.022, II e parágrafo único, II, e artigo 489, *caput* e § 1º, IV, do Código de Processo Civil.

Documento eletrônico VDA54041407 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/02/2026 14:39:51
Publicação no DJEN/CNJ de 13/02/2026. Código de Controle do Documento: fa378ee6-4557-4b08-b641-6bdb85a2f533

7. A negativa de prestação jurisdicional impede o pleno exercício do direito de defesa e o acesso à justiça, sendo necessário o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que sejam supridas as omissões e proferida decisão fundamentada sobre as questões de mérito.
8. Recurso especial provido para anular o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento colegiado, com apreciação expressa das questões de mérito.

.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 11 de fevereiro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA54041407 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/02/2026 14:39:51
Publicação no DJEN/CNJ de 13/02/2026. Código de Controle do Documento: fa378ee6-4557-4b08-b641-6bdb85a2f533

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2490205 - SP (2023/0390462-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CRUZ GARCIA SARRION
ADVOGADOS	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
		RAFAEL DE PAULA EDUARDO FABER - DEFENSOR PÚBLICO
AGRAVADO	:	MONICA GARCEZ MIRANDA
ADVOGADO	:	ELAINE CRISTINA ALVES FERREIRA - SP212530
AGRAVADO	:	GUILHERME MIRANDA DA SILVA
AGRAVADO	:	BIANCA MIRANDA DA SILVA
ADVOGADOS	:	ELAINE CRISTINA ALVES FERREIRA - SP212530
		LEANDRO BERNARDINO SEQUEIRA - SP324437
INTERES.	:	RICARDO SOUZA DA SILVA

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FINANCIADO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto com fundamento na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, objetando-se decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação de obrigação de fazer, julgou extinto o processo sem resolução de mérito, sob o fundamento de impossibilidade jurídica do pedido, considerando o imóvel como "*extra-commercium*" devido à cláusula de inalienabilidade.

2. Embargos de declaração opostos pelo recorrente foram rejeitados, sob o argumento de ausência de omissões ou obscuridades e de que os embargos não poderiam importar reexame da matéria.

3. O recorrente alegou negativa de prestação jurisdicional por omissão no enfrentamento de argumentos essenciais, além de violação a dispositivos legais que permitiriam a transferência de contratos do Sistema Financeiro da Habitação, a função social do contrato, a boa-fé objetiva e a vedação ao enriquecimento sem causa.

Documento eletrônico VDA53694030 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/02/2026 20:28:10
Código de Controle do Documento: 53e4042f-a331-477c-98bc-3bfdfd9ef9ad

4. A questão em discussão consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem ao não apreciar argumentos essenciais apresentados pelo recorrente, relacionados à aplicação de normas que permitiriam a transferência de financiamento de imóvel no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, à função social do contrato, à boa-fé objetiva e à vedação ao enriquecimento sem causa.

5. O Tribunal de origem incidiu em omissões sobre tópicos relevantes da demanda, não apreciando as alegações de aplicação das normas legais invocadas pela recorrente, o que caracteriza negativa de prestação jurisdicional.

6. A decisão recorrida não enfrentou os argumentos essenciais apresentados pela recorrente, violando os artigos 1.022, II e parágrafo único, II, e artigo 489, *caput* e § 1º, IV, do Código de Processo Civil.

7. A negativa de prestação jurisdicional impede o pleno exercício do direito de defesa e o acesso à justiça, sendo necessário o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que sejam supridas as omissões e proferida decisão fundamentada sobre as questões de mérito.

8. Recurso especial provido para anular o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento colegiado, com apreciação expressa das questões de mérito.

.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de Cruz Garcia Sarrion contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 856-857):

> *"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - AÇÃO AFORADA POR CESSIONÁRIO DE IMÓVEL FINANCIADO COM CLÁUSULA DE 1NALIENABILIDADE - PRETENSÃO DE OBRIGAÇÃO POR FAZER - "CONTRATO DE GAVETA" - IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO - BEM "EXTRA-COMMERCIUM" - CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE DESRESPEITADA POR CONTRATANTES - ILEGALIDADE MANIFESTA DO PEDIDO E DO AJUSTE - FEITO JULGADO "EX-OFFICIO" EXTINTO E SEM EXAME DO MÉRITO - DECISÃO REFORMADA - APELOS PREJUDICADOS."*

Os embargos de declaração opostos pelo ora recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 875-877).

Documento eletrônico VDA53694030 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/02/2026 20:28:10
Código de Controle do Documento: 53e4042f-a331-477c-98bc-3bfdfd9ef9ad

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 881-891), além de dissídio jurisprudencial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(I) Artigo 1.022, II e parágrafo único, II, e artigo 489, *caput* e § 1º, IV, do Código de Processo Civil, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional por omissão no enfrentamento de argumentos essenciais (fl. 892);

(II) Artigo 1º, *caput* e parágrafo único, da Lei 8.004/90, e artigo 20, *caput* e parágrafo único, da Lei 10.150/2000, pois teria sido negada vigência ao regime federal que permitiria a transferência/regularização de contratos do Sistema Financeiro da Habitação, inclusive sem a interveniência prévia da financiadora quando celebrados até 25/10/1996 (fl. 897);

(III) Artigos 421 e 422 do Código Civil, pois teria sido desconsiderada a função social do contrato e a boa-fé objetiva para compelir o cumprimento da obrigação assumida de transferir o financiamento, mesmo diante da eficácia *inter partes* do ajuste (fls. 895-896);

(IV) Artigo 884 do Código Civil, pois teria sido permitido enriquecimento sem causa da recorrida ao descumprir a obrigação contratual e manter valores pagos e benfeitorias realizadas pela recorrente (fl. 897).

Não foram oferecidas contrarrazões.

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJSP inadmitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 905-907), dando ensejo ao presente agravo (e-STJ, fls. 932-934).

Não foi oferecida contraminuta.

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, a parte autora alegou haver celebrado compromisso de compra e venda de bem imóvel, tendo formulado pretensão de compelir os vendedores a cumprirem obrigação de fazer consistente em comparecer à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano para requerer a transferência do financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, à luz do art. 1º e parágrafo único da Lei 8.004/90 e do art. 20 e parágrafo único da Lei 10.150/2000, bem como dos arts. 421, 422 e 884 do Código Civil. A ação proposta seria de promessa de compra e venda, com pedido de tutela para efetivar tal obrigação e evitar enriquecimento sem causa.

A sentença de primeira instância julgou improcedentes o pedido principal e a pretensão deduzida em reconvenção. No âmbito da Apelação, o Tribunal recorrido proferiu acórdão julgando extinto o processo sem resolução do mérito, sob o argumento de *"(...) manifesta ilegalidade do pretendido pela parte A., e nem há prova de que o Agente Financeiro sabia da alegada cessão, que não produziu efeitos em relação a este - senão entre as partes. Ainda, que as partes haveriam "driblado a impossibilidade legal de comercialização que grava o imóvel", conforme o Artigo 292 da Lei de Registros Públicos"* (fls. 855-858).

No acórdão dos embargos de declaração, decidiu-se pela rejeição do recurso, sob o fundamento de que a questão estaria decidida nos limites da prova, inexistiriam omissões ou

Documento eletrônico VDA53694030 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/02/2026 20:28:10
Código de Controle do Documento: 53e4042f-a331-477c-98bc-3bfdfd9ef9ad

obscuridades, e os embargos não poderiam importar reexame da matéria. Assentou-se, ademais, orientação no sentido da "manifesta ilegalidade" do comportamento das partes, destacando que a Companhia não saberia da transação, e registrou-se a desnecessidade de interposição para prequestionamento (e-STJ, fls. 875-877).

A irresignação merece prosperar.

Com efeito, a recorrente logrou demonstrar que o acórdão do Tribunal de origem de fato incidiu em violação às normas do Artigo 1.022, II e parágrafo único, II, e artigo 489, *caput* e § 1º, IV, ambos do Código de Processo Civil, tendo sido proferido com evidente negativa de prestação jurisdicional.

Na verdade, o aresto objurgado anulou a sentença de primeira instância e julgou extinto o processo sem resolução do mérito, ante a fundamentação equivocada de que o pedido e a causa de pedir compreenderiam algum tipo de determinação à CDHU para vir a ser compelida a transferir, em favor da recorrente, os direitos e as obrigações decorrentes de contrato de financiamento habitacional celebrado primitivamente com os recorridos.

Ficou evidenciado que a recorrente alegou no Recurso de Apelação, e posteriormente nas razões de embargos de declaração, que o Tribunal de origem fora expressamente provocado a proferir decisão de mérito acerca da verdadeira controvérsia, ou seja, quanto ao descumprimento pelos recorridos das obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Cessão de Direitos do imóvel financiado pela CDHU e ainda acerca das consequências de natureza patrimonial daí decorrentes.

Nesse contexto, a controvérsia suscitada entre as partes consistiu na possibilidade de concessão de provimento judicial que viesse a compelir os recorridos a solicitar a transferência de financiamento de imóvel junto à CDHU, para que fosse reconhecido o inadimplemento contratual em que ocorreram, e, por consequência, com o consequente enriquecimento ilícito decorrente dos recursos desembolsados pela recorrente para o pagamento das prestações e reforma do imóvel.

Relevante destacar, ademais, que o pedido e a causa de pedir formulados na demanda compreendiam a condenação dos recorridos ao pagamento de indenização por perdas e danos decorrentes do inadimplemento contratual.

No caso concreto, todavia, o Tribunal de origem limitou-se a proferir acórdão em Recurso de Apelação, rejeitando os embargos de declaração depois opostos, ante a argumentação pela ilegalidade e ilicitude do instrumento de contrato de promessa de compra e venda e de Cessão de Direitos de imóvel financiado no âmbito do SFH, findando por extinguir o processo sem resolução do mérito, ancorado em suposta impossibilidade jurídica da pretensão.

Ocorre que, ao assim decidir, o acórdão do Tribunal de origem omitiu-se de forma inequívoca de apreciar as alegações de aplicação ao caso concreto das normas do Artigo 1° da Lei Estadual n. 12.276/2006, Artigo 1° do Decreto n. 51.241/2006; Artigo 1º, *caput* e parágrafo único, da Lei n. 8.004/1990 e Artigo 20, *caput* e parágrafo único, da Lei Federal n. 10.150/2000, artigos 421, 422 e 884 do Código Civil.

À toda evidência, cabia e competia ao Tribunal de origem apreciar e proferir decisão fundamentada e satisfatória acerca de todo o conteúdo da pretensão formulada pela ora recorrente,

Documento eletrônico VDA53694030 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/02/2026 20:28:10
Código de Controle do Documento: 53e4042f-a331-477c-98bc-3bfdfd9ef9ad

que não se resumia à mera discussão acerca da obrigatoriedade ou não da CDHU à realização da transferência dos direitos e das obrigações constantes de primitivo contrato de financiamento habitacional celebrado de forma originária com a recorrida e seu marido.

No contexto dos autos, portanto, o reconhecimento de que o acórdão recorrido incidiu em omissões sobre tópicos relevantes da demanda e findou por incidir em negativa de prestação jurisdicional abre a possibilidade de abertura da instância especial, em ordem a viabilizar o conhecimento e provimento do apelo nobre, para que sejam supridas as omissões (v.g. AgInt no REsp 1685946/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2018, DJe 13/11/2018; REsp 1.657.996/RN, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 30/6/2017; e AgRg no REsp 1.157.099/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, QUINTA TURMA, julgado em 11/3/2014, DJe 19/3/2014).

Assim, como foram correlacionados eficientemente os argumentos recursais com o entendimento desta Corte uniformizadora, é o caso de anular o acórdão recorrido para determinar o retorno dos autos à origem, como tem entendido esta relatoria em casos análogos:

> *RECURSO ESPECIAL Nº 1894158 - PR (2020/0230580-6)*
> *DECISÃO*
> *Trata-se de recurso especial interposto por DIRCEU RIBEIRO DE SÁ, fundamentado no artigo 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:*
> *"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. APELO DO ESTADO DO PARANÁ. PRETENSÃO DE AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO AOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS ARBITRADOS DE CURADOR ESPECIAL. ADVOGADO INTEGRANTE DO NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA UNIVERSITÁRIO. AUSÊNCIA DO DEVER DE PAGAMENTO. PROFISSIONAIS REMUNERADOS PELA UNIVERSIDADE QUE A INTEGRAM. SENTENÇA REFORMADA. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA."*
> *Em suas razões recursais, a parte alega violação aos arts. 21 e 23 da Lei 8.906/1994 e art. 85 do CPC, sustentando, em síntese, que "inexiste norma específica que retira o direito a remuneração dos advogados/professores que atuam como patronos das causas nos escritórios modelos de prática jurídica das universidades públicas e privadas" (e-STJ, fl. 595). Assevera serem devidos honorários advocatícios sucumbenciais.*
> *Foram apresentadas contrarrazões às fls. 622-628 (e-STJ), nas quais alegada a incidência dos seguintes óbices ao conhecimento recursal:*
> *a) Súmula 211/STJ, por ausência de prequestionamento da matéria; b) Súmula 7STJ, pela necessidade de reexame fático-probatório; e Súmula 280/STF, pelo fato de o acórdão recorrido ter se baseado em lei estadual regulatória da remuneração dos advogados integrantes de núcleos de práticas jurídicas.*
> *É o relatório. Decido.*
> *O recurso especial deve ser provido.*
> *(...)*
> *"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA DO AUTOR.*
> *1. A competência das seções e das respectivas turmas é fixada em função da natureza da relação jurídica litigiosa. Demanda abrangida pelo direito privado. Competência da Segunda Seção.*

Documento eletrônico VDA53694030 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/02/2026 20:28:10
Código de Controle do Documento: 53e4042f-a331-477c-98bc-3bfdfd9ef9ad

2. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que são devidos pelo Estado os honorários advocatícios do curador especial nomeado em razão da ausência de Defensoria Pública para a defesa dos interesses do réu revel citado por edital. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ.
3. Agravo regimental desprovido."
(AgRg no AREsp n. 658.146/PR, relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 16/5/2017, DJe de 23/5/2017.)
Diante do exposto, dou provimento ao recurso especial, a fim de reconhecer o direito do advogado curador ao arbitramento de honorários advocatícios pelo desempenho da curatela especial, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem para prosseguimento do exame das remanescentes razões de apelação deduzidas pelo Estado do Paraná, apenas em relação ao parâmetro e/ou valores que deverão ser observados na fixação da verba remuneratória.
Publique-se.
Brasília, 27 de agosto de 2025.
Ministro RAUL ARAÚJO
Relator
(REsp n. 1.894.158, Ministro Raul Araújo, DJEN de 01/09/2025.)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2774781 - MG (2024/0397190-3)
DECISÃO
1. Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial interposto por BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. fundado no art. 105, III, alínea "a" da Constituição Federal contra v. acórdão do TJMG, assim ementado:
EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO C/C REPETIÇÃO DO INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS DE LAZER. INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA. MULTA MORATÓRIA. APLICAÇÃO DE ACORDO COM O DISPOSTO NO CONTRATO. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. PRINCÍPIOS DA PROPORCIONALIDADE E DA RAZOABILIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MANUTENÇÃO.
(...)
Sustenta, em síntese, que:
i) o acórdão foi omisso, notadamente em relação à ocorrência de erro de fato quanto à suposta existência de inadimplemento contratual, já que havia cláusula expressa (que não foi declarada nula) ressalvando a inaplicabilidade da multa em relação ao atraso na execução da obra quando esse ocorresse em razão da dependência de órgãos da administração pública, não podendo a recorrente tomar nenhuma medida sem autorização legal para a construção das áreas de lazer do empreendimento; bem como houve erro de fato porque nunca houve qualquer promessa de que o loteamento descrito nos autos consistiria em condomínio fechado na acepção jurídica do termo. Ora!
É o relatório. Passo a decidir.
(...)
Nessa linha de entendimento, tenho que assiste razão à agravante quanto aos vícios apontados no julgado do Tribunal a quo.
Ressalte-se que o enfrentamento da questão ventilada nos aclaratórios é absolutamente insuperável e não pode ser engendrado pela primeira vez nesta Corte, principalmente pela incidência dos óbices da Súmulas 5 e 7 do STJ.
Deveras, para permitir a abertura da via especial e corretamente fundamentar o julgamento do recurso especial, é mister o acolhimento da violação ao art. 1.022 do CPC, notadamente porque, nos termos do princípio do tantum devolutum quantum appellatum, caberia ao Tribunal a quo decidir sobre a matéria embargada, o que não ocorreu na espécie, permanecendo o acórdão silente quanto ao ponto suscitado.

Documento eletrônico VDA53694030 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/02/2026 20:28:10
Código de Controle do Documento: 53e4042f-a331-477c-98bc-3bfdfd9ef9ad

3. Ante o exposto, conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial para, anulando o acórdão dos embargos de declaração, determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que se manifeste sobre as omissões reconhecidas no presente decisum.
Prejudicado o efeito suspensivo requerido.
Publique-se.
Brasília, 31 de dezembro de 2024.
Ministro RAUL ARAÚJO
Relator
(AREsp n. 2.774.781, Ministro Raul Araújo, DJEN de 03/01/2025.)

Em remate, entendo como prejudicadas todas as demais alegações sustentadas pela recorrente, pois será proferido novo julgamento na origem que oportunizará prazo para nova e eventual impugnação da parte agravante.

Ante todo o exposto, conheço do agravo para conhecer e dar provimento ao recurso especial, para anular o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos à origem para que possa ser proferido novo julgamento colegiado de modo a apreciar expressamente as questões de mérito a cujo respeito foi reconhecida a omissão.

É o voto.

Documento eletrônico VDA53694030 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/02/2026 20:28:10
Código de Controle do Documento: 53e4042f-a331-477c-98bc-3bfdfd9ef9ad

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.490.205 / SP

Número Registro: 2023/0390462-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00209616920128260477 00209616920128260477 00209616920128260477477012012020961 477012012020961

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CRUZ GARCIA SARRION
ADVOGADOS	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
		RAFAEL DE PAULA EDUARDO FABER - DEFENSOR PÚBLICO
AGRAVADO	:	MONICA GARCEZ MIRANDA
ADVOGADO	:	ELAINE CRISTINA ALVES FERREIRA - SP212530
AGRAVADO	:	GUILHERME MIRANDA DA SILVA
AGRAVADO	:	BIANCA MIRANDA DA SILVA
ADVOGADOS	:	LEANDRO BERNARDINO SEQUEIRA - SP324437
		ELAINE CRISTINA ALVES FERREIRA - SP212530
INTERES.	:	RICARDO SOUZA DA SILVA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

Documento eletrônico VDA54011079 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/02/2026 01:21:07
Código de Controle do Documento: 00fc079c-7c5b-42e2-b97b-28bfafcdb8ec

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026

Documento eletrônico VDA54011079 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/02/2026 01:21:07
Código de Controle do Documento: 00fc079c-7c5b-42e2-b97b-28bfafcdb8ec